

ROVANIEMEN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS 9. KAUPUNGINOSA KORTTELI 9008

TONTIT 13 JA 14 LÄHIVIRKISTYSALUE, LAMPELANKATU



ROVANIEMI



KAAVASELOSTUS 25.1.2023(luonnos)

KAAVOITUS
2023

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos
Rovaniemen kaupunki
9. kaupunginosa
kortteli 9008 tontit 13 ja 14
sekä lähivirkistysalue,
Lampelankatu

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki
Elinvoimapalvelut
Tekniset palvelut
Kaavoitus
Nicholas Coull

yhteystiedot

Rovaniemen kaupunki
kirjaamo, PL 8216
96101 Rovaniemi
p. 016-322 6282

kaavoituspäällikkö
vireilletulosta ilm. päivämäärä
valmisteluvaiheen kuuleminen
yhdyskuntasuunnittelun lautakunta
kaupunginhallitus
julkisesti nähtävillä
kaupunginhallitus
kaupunginvaltuusto

15.8.2022, § 11
27.9.2022
6.2.-20.2.2023

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Teollisuuskylässä Rovaniemen 9. kaupunginosassa. Suunnittelualue käsittää korttelin 9008 tontit 13 ja 14 sekä virkistysaluetta. Vaikutusalueen piiriin kuuluvat lähialueen kortteli-, katu- ja puistoalueet.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan nimi on "Asemakaavan muutos 9. kaupunginosa kortteli 9008 tontit 13 ja 14 sekä virkistysalue, Lampelankatu". Pelastuslaitos on 22.6.2022 hakenut Rovaniemen kaupungilta asemakaavan käynnistämistä. Tavoitteena on toteuttaa alueelle Rovaniemen palolaitoksen tilat sekä merkittäviltä osin hyvinvointialueen ensihoitopalvelun tarvitsemat tilat.

1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	TUNNISTETIEDOT	2
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	2
1.3	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS.....	2
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET.....	5
2.2	ASEMAKAAVA.....	5
2.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	5
3	LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1	ALUEEN YLEISKUVAUS	6
3.1.2	LUONNONYMPÄRISTÖ.....	6
3.1.3	RAKENNETTU YMPÄRISTÖ.....	7
	MAANOMISTUS	9
3.2	SUUNNITTELUTILANNE.....	9
3.2.1	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET.....	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	13
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	13
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	13
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	13
4.3.1	OSALLISET.....	13
4.3.2	VIREILLE TULO.....	13
4.3.3	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETELMÄT.....	13
4.3.4	VIRANOMAISYHTEISTYÖ.....	14
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	14
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	14
	VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU.....	14
4.5.1	YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA	15
4.5.2	ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	15
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	16
5.1	KAAVAN RAKENNE	16
5.1.1	MITOITUS.....	16
5.3	ALUEVARAUKSET	16
5.3.1	KORTTELIALUEET	16
5.3.2	MUUT ALUEET	16
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	16
5.4.1	VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	16

5.4.2	VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN.....	16
5.3.4	KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN.....	16
5.6	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET.....	17
5.7	NIMISTÖ.....	17
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	18
6.1	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	18

~~1.5~~ LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- LIITTEET:
- ~~1.~~ ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE
 - ~~2.~~ VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA
 - ~~3.~~ ASEMAKAAVANMUUTOS
 - ~~4.~~ ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavoituspäällikkö on viranhaltijapäätöksellään 15.8.2022 (§ 11) saattanut vireille asemakaavan laatimisen 9. kaupunginosan korttelin 9008 tonteilla 13 ja 14 sekä lähivirkistysalueella, osoitteessa Lampelankatu 21. Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille lehtikuulutuksella Lapin Kansassa 27.9.2022.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos pidetään 6.2.-20.2.2023 valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa, Rinteenkulman kauppakeskus 2. kerros, Koskikatu 25. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa 3.2.2023.

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidoon jälkeen xx.xx.2023 (§ xxx). Kaupunginhallituksen xx.xx.2023 (§ xxx) päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville palvelupiste Osviitaan, Rinteenkulman kauppakeskus 2. kerros, Koskikatu 25 sekä kaupungin internetsivujen Kaavatorille. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajalle ja rajanaapureille.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia voidaanko suunnittelualueelle toteuttaa pelastuslaitokselle sekä ensiavulle tiloja yhteensä n. 6400 k-m² sekä varastotiloja noin 500 k-m².

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan heti kun asemakaavamuutos on kuulutettu lainvoimaiseksi. Kaavan toteuttaa kiinteistön haltija. Kaavan toteutumista valvoo rakennusvalvonta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelun kohde kuuluu 9. kaupunginosaan, Teollisuuskylä. Suunnittelualue sijoittuu Teollisuuskylässä ns. Lampelan alueelle.

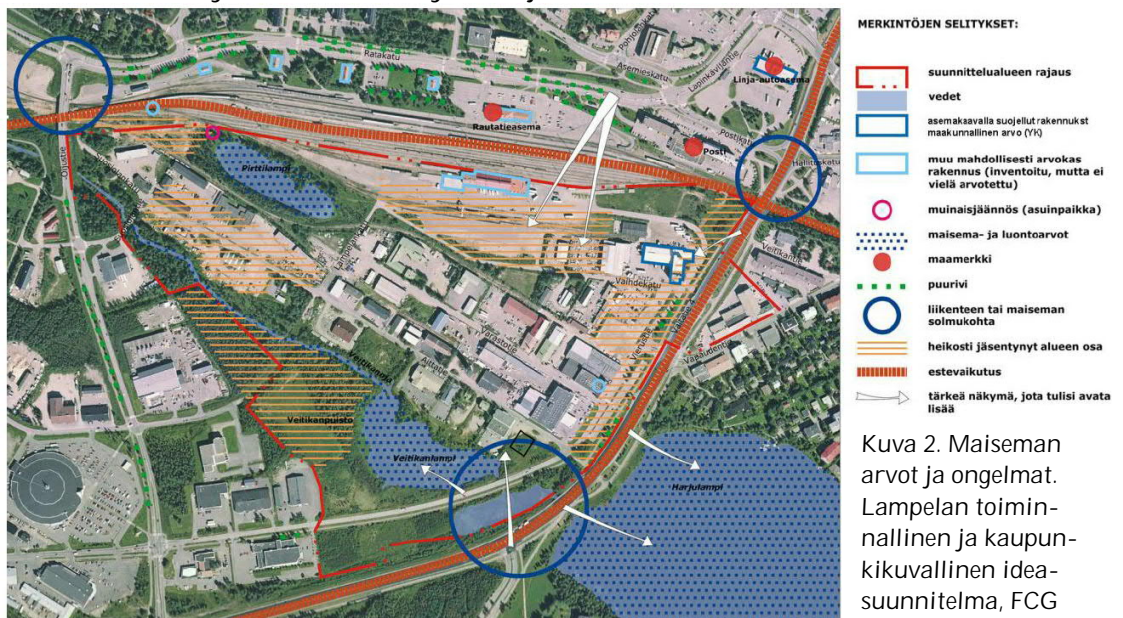
Suunnittelualueen ympäristö on lähinnä pienteollisuutta ja varastorakennuksia sekä ulkovarastointialueita. Valtatien 4 läheisyydessä ja Aittatien varrella on liikerakennuksia, joissa toimii mm. huonekaluliike, rautakauppa ja kodinkoneliike.

Veitikanlammen alueella on kaavoitettua puistoaluetta. Lammen ympäristö on tiheään puuston/vesakon peitossa. Suunnittelualueelle on suullisen tiedon mukaan läjitetty lähialueelta tulleita ylijäämämaita. Voimassa olevaan asemakaavaan merkitty ulkoilureitistö on jäänyt toteutumatta. Kaavoitettu puistoalue on osa kaupungin lähivirkistysalueiden verkostoa.

3.1.2 LUONNONYMPÄRISTÖ

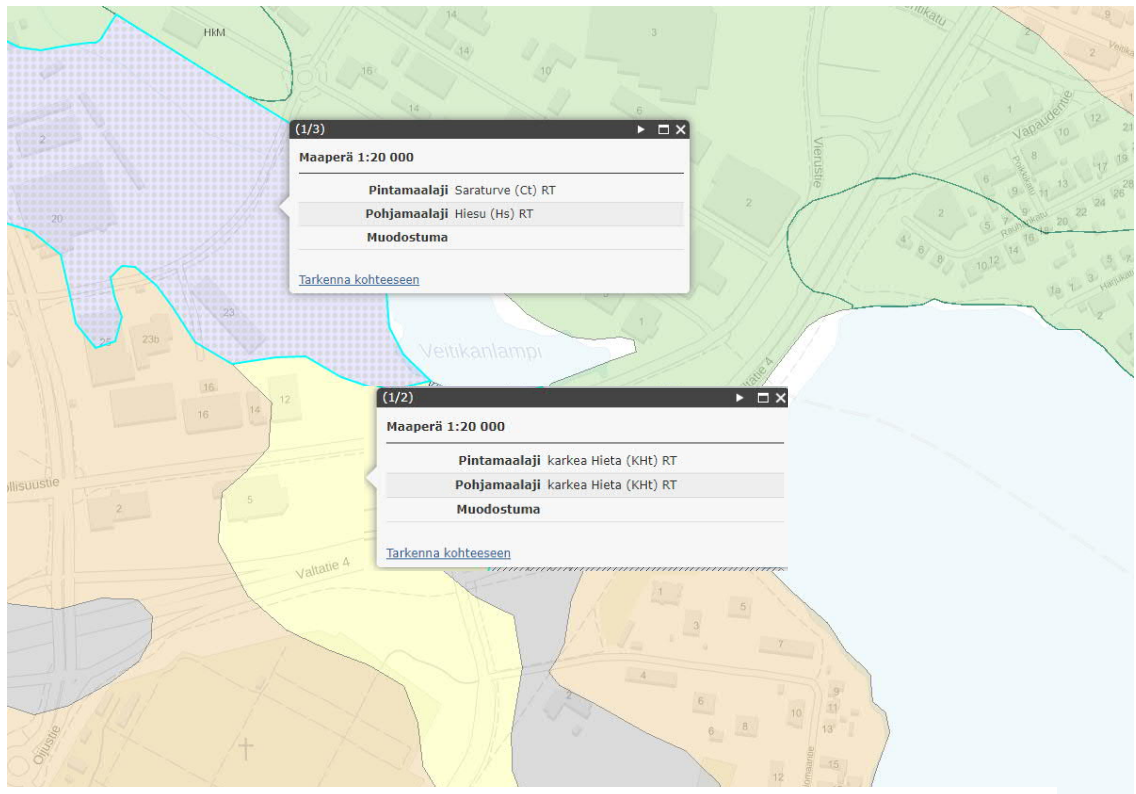
MAISEMAKUVA

Maisemakuvaltaan suunnittelualueen lähiympäristö on rakennettua, teollisuus- ja liikealuetta. Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen keskustan tuntumassa. Lampelan alue on kaupungin lounaisosaan levittyvän teollisuus- ja varastoalueen koillisin kiila, jota liikenneväylien, rautatien ja valtatie läheisyys leimaa. Toisaalta alueelta löytyy pienvesistöjä ja viheraluetta eikä Kemijoen suurmaisemakaan ole kaukana. Suunnittelualueella on vain vähän maisemallisia arvoja. Muutosalueen lähiympäristön maisemaa ja kaupunkikuvaa hallitsee pienteollisuus varastoalueineen sekä läheinen valtatiealue. Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee maisemallisia arvoja omaava Veitikanlammen ympäristö, suunnittelualueen itäpuolelta avautuvat hienot näkymät valtatie yli Harjulammelle.



MAAPERÄ

Suunnittelualan tontin pohjamaalajina on GTK:n karttatietojen mukaan on hiesu ja karkea hietä (keltainen rasterointi).



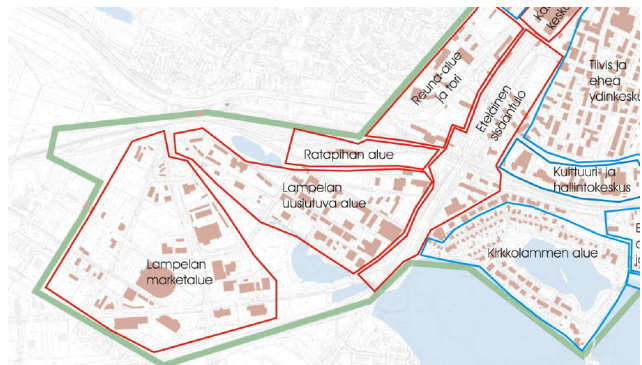
GTK maankamara.

3.1.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

KAUPUNKIKUVA

Kaavamutoksen kohteena oleva alue on rakentamatonta, lähiympäristössä on liike/-toimitiloja.

Keskustan osayleiskaavan yhteydessä laaditussa selvityksessä kaupunkikuvaa on analysoitu jakamalla keskusta-alue vyöhykkeisiin. Suunnitteluala sijaitsee kahden punaisen kaupunkikuvavyöhykkeen välissä. Punaista vyöhykettä kuvaillaan selvityksessä mm. seuraavasti:



“Lampelan uusiutuva alue on vanhaa hyvin vajaasti rakennettua pienteollisuusaluetta. Aikanaan se on ollut keskustan ulkopuolista osaa, nyt jo keskustan reunaa ja jatkossa osa itse Rovaniemen keskustaa. Sen asemakaavoitus merkittäväksi asuntoalueeksi omina palveluineen on jo alkanut ja mahdollisuuksia aivan uudelleenlaisen ympäristöön tutkitaan. Aleen maisematekijöinä ovat kaksi lampea, jotka antavat mahdollisuuksia uudelleenlaisen asumisen

lähtökohdiksi – vastaavasti kuin Kirkkolammen alueella. Nykyinen rakennuskanta ja -tapa eivät tarjoa uudelle asumiselle tai arkkitehtuurille lähtökohtia.

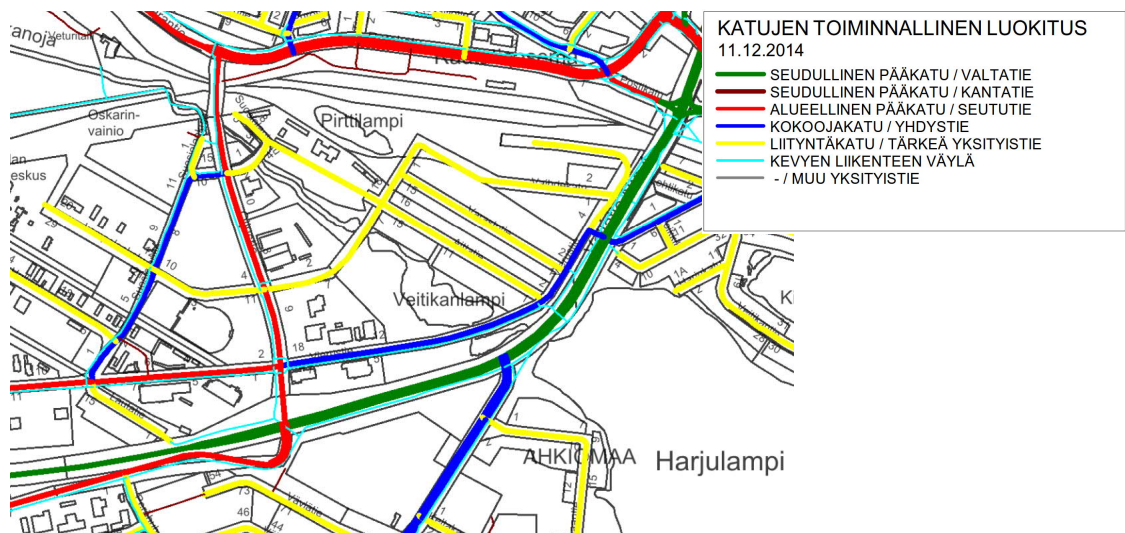
Lampelan market-alue on nopeasti kasvavaa ja uudistuvaa kaupan aluetta. Sitä vaivaavat tutut ongelmat. Ympäristö ja liikenne on mitoitettu yksityis-autoilun ja pysäköinnin ehdoilla. Leveät kadut, laajat pysäköintikentät, kookkaat yksitoikkoiset rakennukset ovat valitettavan tuttuja vastaavilla alueilla missä päin Suomea tahansa. Rovaniemeläistä paikallistunnetta saa hakea. Alueen saavutettavuus kevytliikenteen tai joukkoliikenteen käyttäjien kannalta on puutteellista, toivottavasti uusiutuva asuntoalue ja kasvava asukasvolyyymi antavat tulevaisuudessa mahdollisuuden jonkinlaiseen muutokseen ja maiseman pienipiirteisempään käsittelyyn. Ainakin viherrakentamisen sangen edulliset käyttömahdollisuudet tulee tutkia.”

PALVELUT, TYÖPAIKAT JA ELINKEINOTOIMINTA

Suunnittelualueella ei ole toimintaa, tontit ovat rakentamattomia. Teollisuuskylässä on useita liike- ja toimistotiloja sekä varastohalleja. Alue sijaitsee keskustan ja Eteläkeskuksen palvelujen välissä.

LIIKENNE

Lähialueen katuverkko on rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, kevyen liikenteen osuudet on erotettu ajoradasta viherkaistalla. Suunnittelualueelle liitytään Lampelankadulta.



Katujen toiminnallinen luokitus.

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MUINAISMUISTOT

Keskustan osayleiskaavan selvitysten mukaan suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa eikä muinaismuistoalueita.

TEKNINEN HUOLTO

Alueella on kunnallistekniikka valmiina. Jätehuollosta ja kiinteistön puhtaanapidosta huolehtii kiinteistön haltija. Yleisten alueiden puhtaanapidosta huolehtii kaupunki. Ennen rakentamista tulee johtojen tarkka sijainti selvittää verknohaltijalta

MAANOMISTUS

Kaavoitettava alue on kaupungin omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

MAAKUNTAKAAVA

Alue kuuluu Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava-alueeseen. Maakuntakaava on kuulutettu voimaan 21.9.2022. Suunnittelualue on maakuntakaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).

KESKUSTAN OIKEUSVAIKUTTEINEN OSAYLEISKAAVA

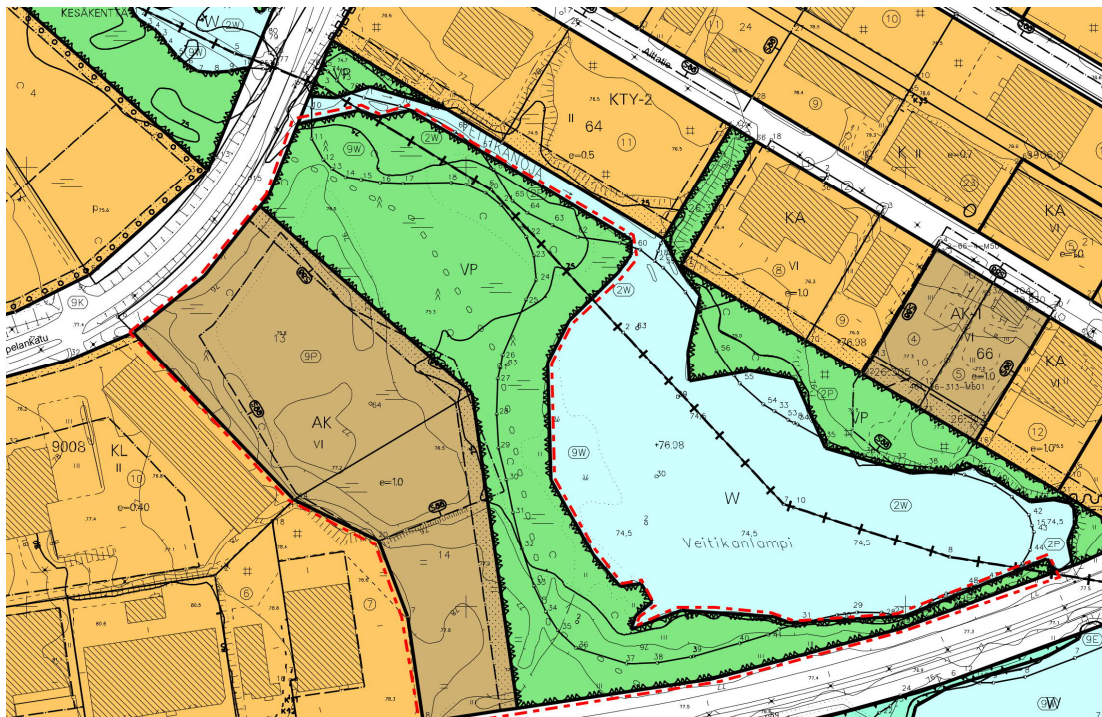
Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu olennaisesti muuttuvaksi alueeksi, alueen ottaminen yleiskaavassa suunniteltuun käyttöön on tarkoitettu perustuvan asemakaavaan (AK). /saa- merkintä tarkoittaa puhdistettavaa tai kunnostettavaa maa- aluetta. Alueen pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä, ja maaperä kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.



Keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava.

ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 23.01.2017 § 6 hyväksymä asemakaava, jossa korttelin 9008 käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue (AK), kerrosluku kuusi (VI) ja tehokkuus $e=1.0$. Korttelialue rajoittuu puistoalueeseen (VP) ja lähellä sijaitsee Veitikanlammen vesialue (W). Alueella on puhdistettava/ kunnostettava maa-alue merkintä. Puistoalueelle on merkitty ulkoilureitti.



Voimassa oleva asemakaava, suunnittelualue rajattu pistekatkoviivalla.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Rovaniemen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.4.2007 (35 §) uuden rakennusjärjestyksen ja tämä on tullut lainvoimaiseksi 1.6.2007.

POHJAKARTTA

Alueelta on olemassa numeerinen pohjakartta, joka perustuu ilmakuvaukseen ja täydennyskarttoihin. Alueen pohjakartta on asetuksen n:o 1284 / 23.12.1999 mukainen ja se vastaa nykyisiä olosuhteita.

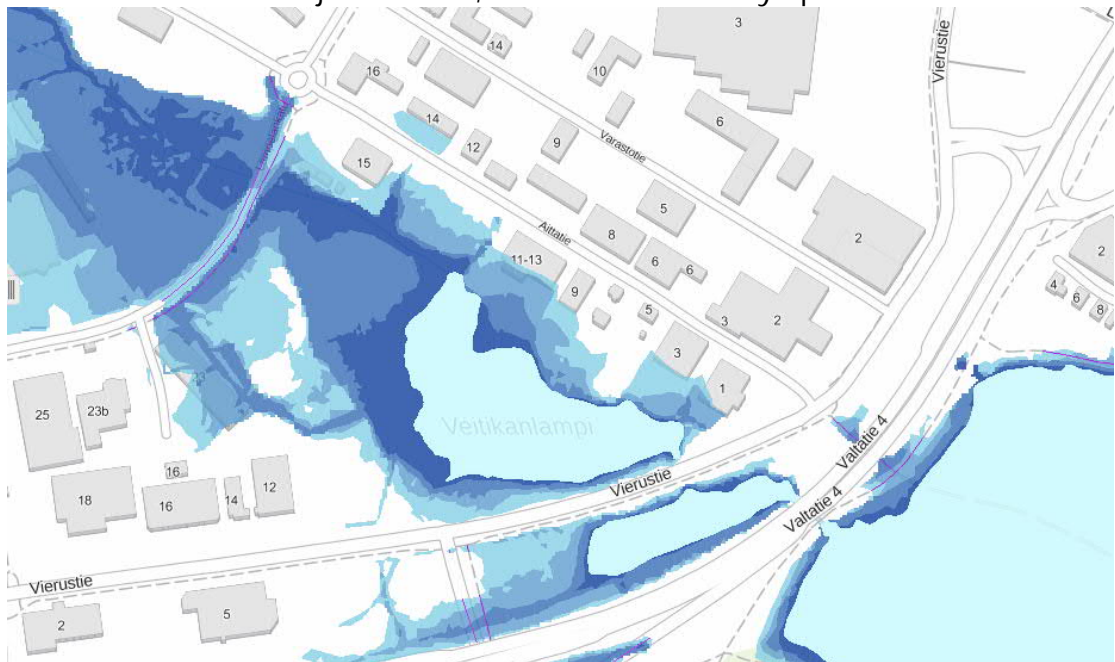
RAKENNUSKIELLOT JA SUUNNITTEILLA OLEVAT SUOJELUPÄÄTÖKSET

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja, eikä suojelupäätöksiä.

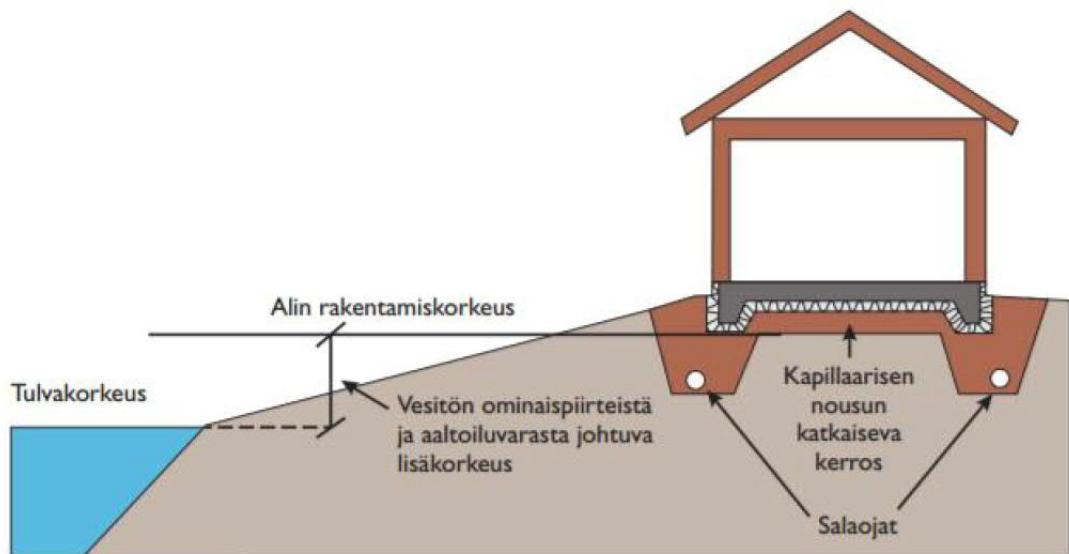
TAAJAMATULVAT

”Sisävesien osalta suositusten pohjana käytetään tulvaa, joka esiintyy keskimäärin kerran 100 vuodessa (HW 1/100). Tähän tulvakorkeuteen lisätään harkinnanvarainen lisäkorkeus, joka riippuu rakennustyyppistä, vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluvaramasta.” (Tulviin varautuminen rakentaessa, ympäristöopas | 2014, s. 38.)

Rovaniemellä tulvauhka on määritetty käyttämällä kerran sadassa vuodessa esiintyvän tulvan korkeutta HW 1/100. Suunnittelualueen kohdalla se on 76,98 metriä (N2000-järjestelmässä). Lisäksi on sovittu, että alimmat kastuvat rakenteet sijoitetaan 0,50 m tämän tason yläpuolelle.



Tulvariskikartta suunnittelualueelta. Lisätietoja: www.ymparisto.fi/tulvakartat



Kuva 1. Alin suositeltava rakentamiskorkeus. Kuvassa on esitetty myös harkinnanvaraisen lisäkorkeuden riippuvuus vesitön ominaispiirteistä. Jyrkällä rannalla aaltojen nousukorkeus on suurempi, joten lisäkorkeuttakin tarvitaan enemmän. Kuvassa on esitetty alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden määräytyminen maanvaraisen laattaperustuksen tapauksessa. Luvuissa 5, 6 ja 7 rakentamiskorkeuden määräytymistä on käsitelty tarkemmin ja esitetty vastaavat kuvat myös muilla perustamistavoilla.

Tulviin varautuminen rakennettaessa, Ympäristöopas | 2014 s. 10

MAAPERÄN POHJATUTKIMUKSET, PBM 2022

Suunnittelualueella on suoritettu Pohjois-Suomen Betoni ja Maalaboratorion toimesta maaperän pohjatutkimuksia. Tutkimuksessa suunnittelualueen maanpinta on vaattu, pohjatutkimukset sekä maalajiarviot on tehty painokairaamalla.

“Pohjatutkimusten ja maalajiarvioiden perusteella maaperä on löyhässä tilassa olevaa savista silttiä, silttistä hiekkaa tai silttiä noin 3,0...7,0 metrin syvyyteen nykyisestä maanpinnasta enne pääosin tiivistä pohjamoreenikerrosta. Osassa kairauksista havaittiin erittäin löyhiä arviolta savisia silttikerroksia.

Alue sijaitsee lähellä tulva-aluetta ja tämä on hyvä huomioida jatkosuunnittelussa mm. pengerryksien ja kuivatuksen osalta.”

MAAPERÄN PUHDISTUSTARPEEN ARVIOINTI, PBM 2022

Alueelle on tehty puhdistustarpeen arviointitutkimus, tutkimus on tehty monitoimikairalla ja näytteenotto kierrekairalla yhteensä 13 tutkimuspisteeltä. Näytteenotto ulottui noin 2,0...4,0 metrin syvyyteen.

“Kohteessa on havaittu tehtyjen tutkimusten mukaan kohonneita öljyhiilivetytypitoisuuksia, jotka ylittävät kiinteistölle soveltuvat VNa 214/2007 mukaiset alemmat ohjearvot. Pitoisuudet voidaan arvioida pistemäisiksi ja olevan peräisin kohteeseen muualta tuoduista täyttömaista. Laboratoriotulosten mukaan pitoisuudet koostuvat pääasiassa öljyhiilivetyjen raskaista jakeista (>C21-C40), jota viittaa raskaaseen polttoöljyyn, voiteluaineisiin tai rasvoihin. Lisäksi yhdessä tutkimuspisteissä havaittiin kynnsarvon ylitys arseenin osalta.

Havaitun öljypilaantumalan johdosta tulee olla yhteydessä Lapin ELY-keskukseen ja selvittää tarve ympäristösuojelulain 136 § mukaiselle ilmoitukselle.”

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Pelastuslaitos on 22.6.2022 hakenut Rovaniemen kaupungilta asemakaavan käynnistämistä. Tavoitteena on toteuttaa alueelle Rovaniemen palolaitoksen tarvitsemat tilat sekä merkittävilta osin hyvinvointialueen ensihoitopalvelun tarvitsemat tilat. Pelastuslaitoksen nykyiset tilat eivät ole riittävät eikä sen sijainti vastaa lainsäädännön määrittämiä vaatimuksia saavutettavuusajoista.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavoituspäällikkö on viranhaltijapäätöksellään 15.8.2022 (§ 11) saattanut vireille asemakaavan laatimisen 9. kaupunginosan korttelin 9008 tonteilla 13 ja 14 sekä lähivirkistysalueella, osoitteessa Lampelankatu 21. Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille lehtikuulutuksella Lapin Kansassa 27.9.2022.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat/ vuokralaiset, naapurit ja ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

4.3.2 VIREILLE TULO

Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille lehtikuulutuksella Lapin Kansassa 27.9.2022.

4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETELMÄT

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollisuus jättää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä siihen asti, kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan yleisesti nähtäville.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos pidettiin 6.2.-20.2.2023 valmisteluvaiheen kuulemistä varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa, Rinteenkulman kauppakeskus 2. kerros, Koskikatu 25 sekä kaavatorilla. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa 3.2.2023. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä.

Yhdyskuntasuunnittelun lautakunta käsittelee asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen. Kaupunginhallituksen päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville palvelupiste Osviitaan, Rinteenkulman

kauppakeskus 2. kerros, Koskikatu 25 sekä kaupungin internetsivujen Kaavatorille. Nähtävilläpito ilmoitetaan lehtikuulutuksella Lapin Kansassa sekä kirjeellä maanomistajalle ja rajanaapureille.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

4.3.4 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Tieto kaavan vireilletulosta on lähetetty ELY-keskukseen. Valmisteluvaiheen aikana asiasta pyydetään lausunto ELY-keskukselta.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

YLEISKAAVA

Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu olennaisesti muuttuvaksi alueeksi, alueen ottaminen yleiskaavassa suunniteltuun käyttöön on tarkoitettu perustuvan asemakaavaan (AK). /saa- merkintä tarkoittaa puhdistettavaa tai kunnostettavaa maa- aluetta. Alueen pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä, ja maaperä kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

HAKIJAN KAAVALLE ASETTAMAT TAVOITTEET

Tavoitteena on selvittää voiko suunnittelualueelle toteuttaa tiloja pelastuslaitokselle sekä ensiavulle yhteensä n. 6400 k-m² sekä varastotiloja noin 500 k-m². Suunnittelualan varauksessa on huomioitu toiminnan vaatimat ajoyhteydet, pysäköintipaikat ja harjoituspaikat.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU

0. Asemakaavaa ei muuteta

1. Asemakaava muutetaan Pelastuslaitoksen ja ensihoidon tarpeisiin sopivaksi

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan viranomaisten ja asiantuntijoiden lausuntojen, suunnitelmien ja selvitysten perusteella

VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEeseen

Kaavamutoksen myötä korttelin 9008 käyttötarkoitus muutetaan asuin-kerrostalojen korttelialueesta (AK) palo- ja pelastustointia palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YP). Kerrosluku kuusi (VI) muuttuu kerrosluvuksi kaksi (II) ja tehokkuus e=1.0 muutetaan rakennusoikeudeksi 6900 k-m². Rakennusoikeus laskee n. 10 000 k-m²:llä.

Korttelialueeseen 9008 liitetään viereistä puistoaluetta (VP) ja jäljelle jäävä alue saa merkinnän lähivirkistysalue (VL). Puistoalueelle merkitty ulkoilureitti poistuu.

VAIKUTUKSET TALOUTEEN

Kaavamutoksella ei toteutuessaan ole oleellisia vaikutuksia kuntatalouteen. Muutosalue vuokrataan hyvinvointialueelle.

4.5.1 YHTEENVETO VAIHTOEHTOJEN VERTAILUSTA

Vaihtoehdolla 0 asemakaavamuutosta ei laadita, jolloin tilanne kaava-alueella ei muutu. Vaihtoehdolla 1 alueen käyttötarkoitus ja kerrosluvut muuttuvat, rakennusoikeus muuttuvat palo- ja pelastustoimen tarpeisiin vastaavaksi.

4.5.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

Asemakaavaratkaisuksi valitaan....

MIELIPITEET JA NIIDEN HUOMIOONOTTAMINEN

...

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

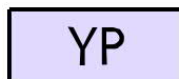
Kaava-alue muodostuu korttelin 9008 tontista 15 sekä lähivirkistysalueesta. Liikenne voi kaava-alueelle liittyä sekä Lampelankadun että Vierustien kautta.

5.1.1 MITOITUS

Kaavamuuotosalueen pinta-ala on 3,8707 ha. Rakennusoikeutta kaava-alueella on yhteensä 6900 k-m² (tonttitehokkuus e=0,26).

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 KORTTELIALUEET



PALO- JA PELASTUSTOINTA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

5.3.2 MUUT ALUEET



LÄHIVIRKISTYSALUE.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Suunnittelualue on rakentamatonta aluetta, kaavamuuoksen myötä alueen asemakaavaan merkitty rakennusoikeus pienenee.

5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Suunnittelualue on vanhaa läjitys aluetta, jossa on todettu olevan maan pilaantuneisuutta. Maa-alueet puhdistetaan ennen rakennustöihin ryhtymistä. Asemakaavan muutoksessa kaavoitettua viheraluetta liitetään muodostettavaan palo- ja pelastustoimen tonttiin.

5.3.4 KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAAN

Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu olennaisesti muuttuvaksi alueeksi, alueen ottaminen yleiskaavassa suunniteltuun käyttöön on tarkoitettu perustuvan asemakaavaan (AK). /saa- merkintä tarkoittaa puhdistettavaa tai kunnostettavaa maa- aluetta. Alueen pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä, ja maaperä kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Poikkeaminen yleiskaavasta on perusteltua, koska alue ei ole toteutunut yleiskaavassa suunnitellulla tavalla haastavien perustamisolosuhteiden vuoksi. Lisäksi voidaan todeta, että yleiskaavassa on asemakaavalle jätetty suurempi painoarvo alueen toteutumiselle.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia. Merkinnät ja määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.7 NIMISTÖ

Muutoksella alueelle ei muodostu uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaava on toteutettavissa kun asemakaavan muutos kuulutetaan lainvoimaiseksi. Alueen toteuttamiseen on haettavaa lupaa rakennusvalvonnasta. Rakentamisessa on noudatettava voimassa olevan asemakaavanmukaisia määräyksiä.

- LIITTEET:
1. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE
 2. VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA
 3. ASEMAKAAVANMUUTOS
 4. ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Rovaniemellä 25.1.2023

Sipi Hintsanen
vs. kaavoituspäällikkö

Nicholas Coull
kaavas suunnittelija